

Inserat ID: 179462

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 195900€

Straße: Amselgasse

3133 Traismauer

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 54m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 54m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Eszter Virasztó

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

## Tolle Gartenwohnung



## Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch beste Lage innerhalb des Ortes, seine moderne Bauausführung und ein hochwertiges Erscheinungsbild. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit 22 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen Garten. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener Kinderspielplatz. KFZ Stellplätze sind vorhanden.

## Lage

Traismauer liegt im unteren Traisental in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der Kremser Schnellstraße (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes ?Regionenring?) mit den Abfahrten ?Traismauer Nord? und ?Traismauer Süd? sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die Tullnerfelder Bahn erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in ruhiger Wohnlagen im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Familien ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem Supermarkt und einer Bäckerei erledigen, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt sind. Zur Wohnung

Die schicke 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss betritt man durch den gepflegten Eingangsbereich, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein separates WC. Beide Nassräume sind durchgehend mit modernen Fließen ausgestattet. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der Wohn-Essbereich ist mit einer Einbauküche sowie modernen Gerätschaften ausgestattet. Die großen Fenster sorgen für viel Licht im Wohnraum, der helle Parkett lässt den Raum offen und freundlich wirken. Die sonnige, idyllische Terrasse gewährt mitsamt einer Gartenfläche von 28,00m<sup>2</sup> Ruhe und Erholung und hat eine angenehme Größe für einen geselligen Grillabend.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 54,00m<sup>2</sup>, zusätzlich ca. 8,00m<sup>2</sup> Terrasse und einen 28,00m<sup>2</sup> großen Garten.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorraum  
großes Schlafzimmer  
Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten  
Badezimmer  
separates WC  
Abstellraum

Die Parkplätze kosten 8.000 ? pro Stück, und es muss mindestens ein Parkplatz dazu gekauft werden.

## Übergabe

Die Übergabe kann sofort erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt &lt;250m Apotheke &lt;750m Klinik &lt;500m Kinder & Schulen Schule &lt;750m Kindergarten &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;9.250mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat  
&lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus  
&lt;500mAutobahnanschluss &lt;2.250mBahnhof &lt;750mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 54m <sup>2</sup>	
Nutzfläche: 54m <sup>2</sup>	Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 21.63m <sup>2</sup>
Zimmer: 2	hwbklasse: Am <sup>2</sup>
Bäder: 1	fgeewert: 0.81m <sup>2</sup> fgeeklasse: Bm <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 195900€  
Nebenkosten: 133.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter  
Nachname: Viraszto  
E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at